



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 291ª EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E CEDIDOS PELA
HOT BEACH YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria “S1”, sob o n.º 477, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Opea**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adiantamentos”	São adiantamentos de recursos do Fundo de Obras à Devedora, realizados de acordo com o disposto neste instrumento e no Termo de Emissão.
“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“AFI”	A alienação fiduciária sobre (i) o(s) Imóvel(is) Garantia; ou (ii) uma vez realizada a individualização das matrículas das unidades autônomas do Empreendimento, das Unidades; nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de AFI.
“Afiladas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“AFP”	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições da

	Sociedade, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.
“Agente de Liquidação”	A Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. , sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
“Agente de Medição”	É a Hauze Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 24.785.170/0001-97, a ser contratada às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição.
“Agente de Monitoramento”	É NEO Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ n.º 17.409.378/0001-46, a ser contratada às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”	A Vórtx .
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societárias exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Termo de Emissão como “Ato(s) Societário(s)”.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas

	identificadas como “Avalistas” no Termo de Emissão.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “Modelo de Boletim de Subscrição”.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Termo de Emissão.
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula “ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, e, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantias, dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
“CCI”	Cada Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “ 291EOPEA ”.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização (CRI) possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização (CRI) no Termo de Emissão.
“Conta Arrecadadora”	A conta corrente n.º 0910, agência n.º 99570-3, do Itaú Unibanco S.A.

	(banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 0910, agência n.º 99571-1, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora, identificada no Termo de Emissão como “Conta da Devedora”.
“Conta Liquidante”	A conta corrente n.º 200-3, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (banco n.º 535).
“Conta Vinculada”	A conta corrente de titularidade da Devedora, a ser aberta em instituição financeira indicada a exclusivo critério da Securitizadora, e que será a conta corrente onde os Direitos Creditórios oriundos de operações de cartão de crédito deverão ser depositados.
“Contrato de AFI”	É o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo respectivo Garantidor AFI, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída uma AFI.
“Contrato de AFP”	É o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, e celebrado pelos respectivos Garantidores AFP, na qualidade de fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída uma AFP.
“Contrato de CF”	É o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, e celebrado pelo Garantidor CF, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída uma CF sobre os Direitos Creditórios.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 291ª Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A.</i> , devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pelo Coordenador Líder, na qualidade de contratado, e pela Securitizadora, na qualidade de contratante.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela

	Securizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contratos de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Adquirente e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão, para os fins do Aval; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre o Garantidor CF e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados nos Contratos CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores , sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 65.913.436/0001-17.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na Cláusula “Covenants” que devem ser respeitada pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Termo de Emissão e representados pela CCI,

	correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por <ul style="list-style-type: none"> (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de sua(s) respectiva(s) Afiliada(s) (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .

“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O dia 30 (trinta) de cada mês.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Devedora”	A Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, n.º 1.260, sala M, Distrito Industrial Álvaro Britto, CEP 15.406-255, Olímpia, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.880.619/0001-50.
“Dia(s) Útil(eis)”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, bem como dias em que não haja expediente na B3.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra que englobam, única e exclusivamente, as Unidades pertencentes à Fase 1 do Empreendimento, conforme identificados e descritos no Contrato de CF, que compreendem o

	<p>pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos referidos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.</p>
“Distribuições”	<p>São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela respectiva Sociedade ao(s) respectivo(s) sócios (i.e., Garantidores AFP).</p>
“Documentos da Operação”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Atos Societários; (ii) Termo de Emissão; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Escritura de Emissão de CCI; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletins de Subscrição; e (viii) Quaisquer documentos celebrados no âmbito da oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável; e (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. <p>Os Documentos da Operação são todos devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
“Emissão”	<p>É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.</p>
“Empreendimento”	<p>O empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Hot Beach You” desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Garantia.</p>
“Encargos Moratórios”	<p>São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares de CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer</p>

	<p>notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração:</p> <p>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</p> <p>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, atualizado pela variação positiva do IGP-M; e</p> <p>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</p>
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
“Escriturador das Notas” ou “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Escriturador dos CRI”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na Cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> deste instrumento, cuja ocorrência poderá ensejar o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.
“Fases do Empreendimento”	São as fases de desenvolvimento do Empreendimento, conforme identificadas no Termo de Emissão.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo estão previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .

“Fundo de Obras”	O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização deste Fundo estão previstas na Cláusula “ <u>Fundos de Obras</u> ”.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “ <u>Fundo de Reserva</u> ”.
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (incluindo a presente Garantia). Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalistas; (ii) Garantidores AFP; (iii) Garantidor AFI; e (iv) Garantidor CF.
“Garantidores AFI”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidores AFI” no Termo de Emissão.
“Garantidores AFP”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade

	de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidores AFP” no Termo de Emissão.
“Garantidores CF”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidores CF” no Termo de Emissão.
“IC” ou “Índice de Cobertura”	É o índice de cobertura total que deve ser observado pelas Cedentes a partir da primeira data de Integralização dos CRI até a integral quitação das Obrigações Garantidas. As regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis ao IC estão estipulados no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“IGP-M”	O Índice de Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) da Fase 1 do Empreendimento, que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos

	<p>financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;</p> <p>(v) fundos de investimento;</p> <p>(vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;</p> <p>(vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) investidores não residentes.</p>
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“Investimentos Permitidos”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela</p>

	<p>Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;</p> <p>(b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pelo Anexo I da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou</p> <p>(c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.</p>
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.

“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação (Obras)”	Cada Liberação de recursos do Fundo de Obras. As Liberações (Obras) serão realizadas de acordo com o disposto na Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> .
“Liberação”	É uma disponibilização de recursos de Integralização (CRI) à Devedora.
“LTV”	O <i>Loan-to-Value</i> máximo de 60% (sessenta por cento), que deve ser respeitado pela Devedora e Garantidores durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Notas”	Todas as notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p>

	<p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM, uma vez que seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a celebração do Termo de Emissão, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelo assessor legal da

	<p>Operação, endereçado à Securitizadora e ao Coordenado Líder, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenado Líder.</p>
“Parte Relacionada”	<p>É, com relação a:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: <ul style="list-style-type: none"> (a) a Controle; (b) seja por ela Controlada; (c) esteja sob Controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários e a CCI; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora e Conta Arrecadadora; (iv) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo no(s) Fundo(s), e na Conta Arrecadadora; e

	(v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
“Períodos de Capitalização”	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <p>(i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou</p> <p>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“PMT”	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização ordinária das Notas, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização (CRI), até a respectiva Data de Integralização (CRI).
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente dos CRI, de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo das Notas e, conseqüentemente dos CRI, será equivalente aos percentuais abaixo listados aplicados sobre o saldo devedor das

	<p>Notas e, conseqüentemente dos CRI, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate:</p> <table border="1" data-bbox="638 376 1361 981"> <thead> <tr> <th data-bbox="638 376 1018 510">Mês a partir da data da primeira integralização</th> <th data-bbox="1018 376 1361 510">Percentual a ser multiplicado sobre o saldo devedora</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="638 510 1018 584">Entre o 25º (vigésimo quinto) e o 30º (trigésimo) mês</td> <td data-bbox="1018 510 1361 584">5% (cinco por cento)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 584 1018 696">Entre o 31º (trigésimo primeiro) e o 36º (trigésimo sexto) mês</td> <td data-bbox="1018 584 1361 696">4% (quatro por cento)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 696 1018 801">Entre o 37º (trigésimo sétimo) e o 42º (quadragésimo segundo) mês</td> <td data-bbox="1018 696 1361 801">3% (três por cento)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 801 1018 907">Entre o 43º (quadragésimo terceiro) e o 60º (sexagésimo) mês</td> <td data-bbox="1018 801 1361 907">2% (dois) por cento</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 907 1018 981">A partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês</td> <td data-bbox="1018 907 1361 981">1% (um por cento)</td> </tr> </tbody> </table>	Mês a partir da data da primeira integralização	Percentual a ser multiplicado sobre o saldo devedora	Entre o 25º (vigésimo quinto) e o 30º (trigésimo) mês	5% (cinco por cento)	Entre o 31º (trigésimo primeiro) e o 36º (trigésimo sexto) mês	4% (quatro por cento)	Entre o 37º (trigésimo sétimo) e o 42º (quadragésimo segundo) mês	3% (três por cento)	Entre o 43º (quadragésimo terceiro) e o 60º (sexagésimo) mês	2% (dois) por cento	A partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês	1% (um por cento)
Mês a partir da data da primeira integralização	Percentual a ser multiplicado sobre o saldo devedora												
Entre o 25º (vigésimo quinto) e o 30º (trigésimo) mês	5% (cinco por cento)												
Entre o 31º (trigésimo primeiro) e o 36º (trigésimo sexto) mês	4% (quatro por cento)												
Entre o 37º (trigésimo sétimo) e o 42º (quadragésimo segundo) mês	3% (três por cento)												
Entre o 43º (quadragésimo terceiro) e o 60º (sexagésimo) mês	2% (dois) por cento												
A partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês	1% (um por cento)												
“Razão de Garantia”	A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão. As regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis à Razão de Garantia estão estipulados no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .												
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre as Contas Arrecadoras, a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.												
“Relatório da Devedora”	O relatório mensal elaborado pela Devedora para entrega ao Agente de Monitoramento (por meio de inclusão de dados no portal do referido agente), nos moldes do modelo constante do Anexo <u>“Modelo de Relatório da Devedora”</u> do Termo de Emissão, para que Agente de Monitoramento possa cumprir as funções estipuladas neste instrumento, incluindo a preparação do Relatório de Monitoramento.												
“Relatório da Securitizadora”	O relatório mensal elaborado pela Securitizadora para entrega ao Agente de Monitoramento, contendo exclusivamente o valor do saldo dos Fundos do determinado mês, bem como o saldo devedor das Notas e dos CRI, para que Agente de Monitoramento possa cumprir as respectivas funções estipuladas no Termo de Emissão.												

“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessor legal da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução física e financeira das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição, com a validação do Cronograma de Obras.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra, Índice de Cobertura, Razão de Garantia, LTV e demais informações previstas neste instrumento.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “ <u>Remuneração</u> ”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Retenções”	São os recursos retidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, diretamente dos valores da primeira Integralização (NC) (e,

	se necessário, das demais Integralizações (NC)), necessários para pagamento de Despesas Iniciais e de Despesas da Operação em aberto, bem como necessários para a constituição, recomposição e/ou complemento de Fundo(s), nos termos exigidos por este instrumento.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Opea.
“Seguros”	Os seguros indicados no Anexo “Seguros” do Termo de Emissão, que devem ser contratados pela Devedora para o Empreendimento e para os Imóveis Garantia, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária.
“Sociedade”	A sociedade cujas Participações são objeto da AFP. Para os fins deste instrumento, a Sociedade é: (i) Devedora.
“Termo de Emissão” ou “Lastro”	O <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes, única e exclusivamente, à Fase 1 do Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba todas as unidades da Fase 1 do Empreendimento que: (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); e (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes. Esta definição não engloba quaisquer outras unidades de outras Fases do Empreendimento que não sejam a Fase 1 do Empreendimento.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação”.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é

de Reserva”	equivalente a R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, conforme o caso, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável única e exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas neste instrumento.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante equivalente à soma de 3 (três) vezes a PMT do mês corrente.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão dos CRI, conforme estipulado na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição

de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas, adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

Seção **Considerações Preliminares**

- (A)** A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários e na CCI, por meio deste instrumento; e
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção **Cláusulas**

Capítulo **Aprovação e Emissão**

- 1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o n.º 340.626/23-9.
- 1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo **Objeto e Créditos Imobiliários**

- 2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pelas CCI) aos CRI, cujo valor nominal total é equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.
- 2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

2.4. Termo de Emissão dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securizadora e Titular da CCI.* Securizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (iv) *Cartório(s) de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), observado o disposto no Termo de Emissão;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente mensalmente, conforme a variação acumulada positiva do IPCA;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o percentual será reduzido para 13% (treze inteiros por cento) após a constatação do previsto na cláusula 6.1.1.; e
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos do Termo de Emissão.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados pela Securizadora para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.10.1. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securizadora à Devedora por meio das Liberações e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula “Fundo de Obras” do Termo de Emissão.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Emissão) (ou de sua dispensa, via Assembleia, ou via Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso), de acordo com o Termo de Emissão

2.10.3. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Termo de Emissão e neste instrumento.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Termo de Emissão, onde consta a obrigação assumida pelas Devedoras em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

Capítulo Características dos CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI
Emissão	291ª
Série	única
Quantidade de CRI	170.000 (cento e setenta mil) unidades
Valor Global dos CRI	R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	17 de julho de 2024
Data de Vencimento	20 de julho de 2032
Prazo da Emissão	2.925 (dois mil novecentos e vinte e cinco) dias
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o percentual será reduzido para 13% (treze inteiros por cento) após a constatação do previsto na cláusula 6.1.1.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados monetariamente mensalmente conforme a variação acumulada positiva do IPCA
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”
Subordinação	Não há.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.

Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	<p>Categoria. Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.</p> <p>Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Hotel”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “h” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Tipo de Contrato Termo de Emissão. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p>

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto na Cláusula “Restrições de Negociação”, abaixo.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, por meio do rito automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, inciso II, alínea “a”, da Resolução CVM 160, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) Efetuaram sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, incluindo através do acesso documentos divulgados por cada uma delas nos respectivos sites e no portal da CVM, conforme aplicável, e respectivas situações financeiras, operacionais e reputacionais, bem como a análise com relação aos riscos inerentes à Oferta e à capacidade de pagamento da Emissora e da Devedora; e
- (vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder e seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos.

4.5. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, desde que observado o montante de, no mínimo, o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) em CRI, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento da Oferta” serão cancelados pela Emissora.

4.5.1. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, e observado o operacional da B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

4.5.2. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.6.2. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores Profissionais na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, exceto caso tais recursos sejam recebidos após as 16h00, hipótese em que a transferência dos recursos será realizada no próximo Dia Útil, de acordo com os procedimentos da B3, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.7. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta somente poderá ser destinada:

- (i) A Investidores Profissionais;
- (ii) A Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e
- (iii) Ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

4.9. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder: (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Capítulo Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura e celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. A Integralização dos CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio, sendo certo que, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores.

5.5. Condições Precedentes. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições e das condições previstas no Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Emissão:

- (i) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão;
- (ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à

Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, por meio do Relatório de Auditoria; e

- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal (*legal opinion*) preparada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

Capítulo **Remuneração, Amortização e Resgate**

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.1.1. Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado que os juros remuneratórios aqui previstos serão reduzidos para 13,00% (treze por cento) e passarão a ser aplicados no mês seguinte após a constatação, pela Securitizadora, de que, cumulativamente, (i) as obras do Empreendimento foram concluídas, conforme devidamente apontado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição e com a emissão do respectivo Habite-se; (ii) não constatação, pela Securitizadora, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e (iii) não constatação, pela Securitizadora, de descumprimento de quaisquer dos covenants previstos no Termo de Emissão, bem como que o LTV, o Índice de Cobertura e a Razão de Garantia não estejam desequilibrados.

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente conforme a variação acumulada positiva do IPCA.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronogramas de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI. Observado o quanto previsto no Termo de Emissão, os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Termo de Emissão e refletidas nesta Cláusula.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento, nos termos do Termo de Emissão e deste instrumento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo como consequência do vencimento antecipado das Notas) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.7.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido nas hipóteses de resgate antecipado facultativo das Notas, exclusivamente de acordo com os critérios estabelecidos no Termo de Emissão. Nessas hipóteses, o Valor de Pagamento Antecipado a ser pago deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Termo de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

6.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

6.10.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.10.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

6.10.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.10.5. O Fundo de Reserva, se necessário, será complementado e/ou recomposto com os recursos de cada Integralização (NC), por conta e ordem da Devedora.

6.10.6. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

6.10.7. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

Capítulo Ordem de Pagamentos

7.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários, dos respectivos Direitos Creditórios, das Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das respectivas Garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;
- (v) Pagamento da parcela de Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;
- (vi) Pagamento de parcela de amortização ordinária dos CRI imediatamente vincenda;
- (vii) Amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI com a totalidade dos recursos que sejam exclusivamente oriundos da antecipação ou pagamentos à vista dos Direitos Creditórios
- (viii) Recomposição de Fundo de Reserva, se aplicável;
- (ix) Pagamento do valor mensal de RET para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;
- (x) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão aplicados da seguinte forma:
 - (a) Caso o Índice de Cobertura e a Razão de Garantia seja menor ou igual a 150% (cento e cinquenta por cento), 65% (sessenta e cinco por cento) do valor excedente será direcionado para o Fundo de Obras e 35% (trinta e cinco) do valor excedente será liberado à Devedora mediante depósito na Conta da Devedora; e

- (b) Caso o Índice de Cobertura e a Razão de Garantia seja maior que 150% (cento e cinquenta por cento), 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor excedente será direcionado para o Fundo de Obras e 45% (quarenta e cinco) do valor excedente será liberado à Devedora mediante depósito na Conta da Devedora.

7.1.1. Caso a Razão de Garantia ou o LTV estejam desenquadrados, a Securitizadora poderá utilizar os recursos mencionados nos subitens “a” e “b” do item “x” acima e que seriam liberados à Devedora para realizar a amortização extraordinária das Notas em montante necessário para que a Razão de Garantia e/ou o LTV sejam restabelecidos.

Capítulo Garantias

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

8.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

8.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas, com a conclusão de todos os registros e arquivamentos aplicáveis, no prazo e forma estipulados no Termo de Emissão e no respectivo Contrato de Garantia.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência,

recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Em caso de declaração de vencimento antecipado dos CRI, se assim deliberado pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora, desde que observados os prazos de cura e os procedimentos previstos no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

8.2.9. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.10. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, no Termo de Emissão, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.11. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.12. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514.

8.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Termo de Emissão para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Termo de Emissão.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do Contrato de AFI.

8.4.1. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a respectiva AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades (i.e., as unidades autônomas integrantes da Fase 1 do Empreendimento), as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento, sendo certo que as unidades autônomas que não integram a Fase 1 deverão ser liberadas, o que ocorrerá por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da individualização das matrículas, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de AFI.

8.4.2. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, ficou certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

8.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de AFP, observada a condição suspensiva prevista no referido instrumento, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, se e quando existentes, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora.

8.5.2. Caso quaisquer recursos oriundos de Distribuições sejam direcionados aos respectivos Garantidores AFP, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Devedora e os respectivos Garantidores se obrigam a repassar os referidos recursos à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Na hipótese de atraso no repasse aqui previsto os respectivos Garantidores AFP estarão sujeitos às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das Notas.

8.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.5.4. *Ônus Existente.* Na presente data, as Participações encontram-se oneradas, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva*, celebrado entre a Planetur, na qualidade de fiduciante, a Sociedade, na qualidade de interveniente, e a RB SEC Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“**RB SEC**”) e tem por objeto garantir as obrigações assumidas pela F&S Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.895.074/0001-83 no âmbito da *Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Quatro Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia*

Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da F&5 Participações S.A. Assim, a AFP terá eficácia a partir da data de emissão do termo de liberação das Participações, sendo que, uma vez implementada a respectiva condição suspensiva, a referida Garantia passará a garantir as Obrigações Garantidas.

8.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF.

8.6.1. A partir da data de celebração dos Contratos de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e exclusivamente pagos na Conta Arrecadadora para que sejam transferidos pela Securitizadora, em cada Data de Verificação, para a Conta Centralizadora para que sejam aplicados nos termos da Cascata de Pagamentos.

8.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Adquirente - ou recebido pela Devedora/Garantidores -, em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora e/ou a Conta Arrecadadora, conforme o caso, a Devedora e o respectivo Garantidor se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora e/ou à Conta Arrecadadora, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.6.4. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora e pelo respectivo Garantidor CF por meio de (i) boletos bancários, os quais serão emitidos através de uma conta cobrança vinculada à respectiva Conta Arrecadadora; e (ii) cartão de crédito, cujos recebíveis serão destinados à Conta Vinculada.

8.6.5. O Garantidor CF terá até 90 (noventa) dias para realizar a contratação de registradora, a abertura da Conta Vinculada e assegurar que os Direitos Creditórios pagos com cartão de crédito sejam destinados para a Conta Vinculada e transferidos, automaticamente, para Conta Centralizadora.

8.6.6. Durante o período previsto na Cláusula 6.7.5, acima, o Garantidor CF realizará o repasse dos valores recebidos das operações de cartão de crédito, de forma semanal, sempre na segunda-feira ou no próximo Dia Útil.

8.6.7. Uma vez concluída a abertura da Conta Vinculada, os Documentos da Operação deverão ser aditados pelas Partes para inclusão, na Seção "Termos Definidos e Regras de Interpretação", da identificação da Conta Vinculada, sendo certo que não haverá necessidade de Assembleia para tanto.

8.6.8. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o Contrato de CF deve ser aditado, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de

Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

8.7.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Termo de Emissão e refletidos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.7.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

8.8. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos das Integralizações (CRI) após o pagamento de Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, nos termos do Termo de Emissão, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (CRI) e conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora para o reembolso das despesas de obras do Empreendimento incorridas relativas ao mês imediatamente anterior.

8.8.2. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula.

8.8.3. As Liberações (Obras) serão realizadas mensalmente pela Securitizadora à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da entrega do respectivo Relatório de Medição, cujo Relatório de Medição será entregue à Securitizadora até o dia 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

8.8.4. As Liberações (Obras) serão realizadas por meio de depósito na Conta da Devedora.

8.8.5. O valor de cada Liberação (Obras) será devidamente indicado no respectivo Relatório de Medição.

8.8.6. Qualquer Liberação (Obras) em valor ou forma diferente da prevista nesta Cláusula (ainda que assim apontado em Relatório de Medição) deve ser previamente aprovada pelos Titulares dos CRI.

8.8.7. Eventuais valores disponibilizados em uma determinada Liberação (Obras) feita anteriormente e ainda não utilizados no Empreendimento serão descontados do valor da próxima Liberação (Obras).

8.8.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.8.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.8.10. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora os documentos e informações solicitados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.8.11. A obrigação da Securitizadora em realizar Liberações (Obras) está estritamente limitada aos recursos existentes no Fundo de Obras, i.e., a Securitizadora não terá qualquer obrigação de realizar uma determinada Liberação (Obras) se o Fundo de Obras não contiver os recursos necessários para realizar essa liberação.

8.8.12. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.8.13. *Adiantamentos.* Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2., a Devedora poderá solicitar Adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura, desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

8.8.13.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados pela Securitizadora para a Conta da Devedora, com recursos do Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de aprovação do pedido de Adiantamento pelo Agente de Medição, e deverão observar: (i) o limite máximo mensal total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) do valor remanescente de obras do Empreendimento, a ser apurado pelo Agente de Medição; e (ii) o limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente. A liberação de qualquer Adiantamento pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo

Agente de Medição, observado que a utilização de tais recursos oriundos dos Adiantamentos poderão ser liberados à Devedora sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo mensal previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

8.8.13.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras quando for liberado à Devedora, deixando de estar disponível para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento Liberação.

8.8.13.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora ou pela respectiva incorporadora, e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados.

Capítulo

ÍNDICE DE COBERTURA, RAZÃO DE GARANTIA, LTV E COVENANTS

9.1. Índice de Cobertura. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que o Índice de Cobertura seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.1.1. O Agente de Monitoramento será o responsável pela apuração do Índice de Cobertura, de acordo com a fórmula prevista no Anexo “Fórmulas”, que constará do Relatório de Monitoramento mensal a ser entregue à Securitizadora.

9.1.2. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento do Índice de Cobertura. Essa verificação será feita ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, sempre com base em um Relatório de Monitoramento do respectivo período.

9.1.3. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do Índice de Cobertura, a Securitizadora notificará a Devedora e os Garantidores para que realizem o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas em montante suficiente para restabelecer integralmente o Índice de Cobertura.

9.1.4. A recomposição prevista acima deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

9.1.5. O descumprimento da obrigação de reestabelecimento acima prevista será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

9.1.6. Sem prejuízo do acima disposto, caso seja constatado o descumprimento do Índice de Cobertura por 3 (três) meses seguidos, tal fato será considerado um evento de vencimento antecipado, nos termos deste instrumento.

9.2. Razão de Garantia. A todo tempo, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e os Garantidores deverão assegurar que o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Elegíveis de um mês de referência, trazidos a valor presente pela taxa do CRI, seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, descontados os valores integrantes do Fundo de Reserva.

9.2.1. A Securitizadora será responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, de acordo com a fórmula prevista no Anexo “Fórmulas”. Essa verificação será feita ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, sempre com base em um Relatório de Monitoramento do respectivo período.

9.2.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora (i) poderá utilizar os recursos que seriam liberados à Devedora, nos termos do item “ix” da Cascata de Pagamentos, para realizar a amortização extraordinária das Notas em montante necessário para que a Razão de Garantia seja restabelecida; ou (ii) caso, não haja recursos suficientes para a amortização extraordinária prevista no item “i”, notificará a Devedora e os Garantidores para que realizem o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas em montante suficiente para restabelecer integralmente a Razão de Garantia.

9.2.3. A recomposição prevista acima deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

9.2.4. O descumprimento da obrigação de restabelecimento acima prevista será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

9.3. LTV. A todo tempo até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e os Garantidores deverão assegurar que seja mantido o *loan-to-value* máximo de 60% (sessenta por cento).

9.3.1. O LTV será verificado pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação, e será calculado nos termos do Anexo “Fórmulas”.

9.3.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV, a Securitizadora (i) poderá utilizar os recursos que seriam liberados à Devedora, nos termos do item “x” da Cascata de Pagamentos, para realizar a amortização extraordinária das Notas em montante necessário para que o LTV seja restabelecido; ou (ii) caso, não haja recursos suficientes para a amortização extraordinária prevista no item “i”, notificará a Devedora e os Garantidores para que realizem o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para a amortização extraordinária compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas em montante suficiente para restabelecer integralmente o LTV.

9.3.3. A recomposição prevista acima deverá ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima.

9.3.4. O descumprimento da obrigação de reestabelecimento acima prevista será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

9.4. Covenants. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações assumidos no Termo de Emissão instrumento ou nos demais Documentos da Operação, a Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes covenants sejam respeitados:

- (i) Não pode haver redução de capital da Devedora até quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não pode haver redução de capital de qualquer Garantidor até quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (iii) Não pode haver Distribuições da Devedora até a quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto por pagamento de Distribuição, única, pela Devedora, aos seus sócios;
- (iv) Não pode haver Distribuições de qualquer Garantidor até a quitação integral das Obrigações Garantidas;
- (v) Não pode haver contratação de mútuo, financiamento ou qualquer forma de endividamento, em qualquer mercado (de capitais, financeiro e/ou bancário), pela Devedora, com exceção das obrigações assumidas nos Documentos da Operação e para desenvolvimento das Fases 2 e 3 do Empreendimento, desde que com a anuência prévia dos Titulares dos CRI;
- (vi) Não pode haver contratação de mútuo, financiamento ou qualquer forma de endividamento, em qualquer mercado (de capitais, financeiro e/ou bancário), por qualquer Garantidor, com exceção das obrigações assumidas nos Documentos da Operação e para desenvolvimento das Fases 2 e 3 do Empreendimento, desde que com a anuência prévia dos Titulares dos CRI;
- (vii) Não pode haver constituição de garantia e/ou de qualquer forma de ônus sobre qualquer dos ativos detidos pela Devedora que sejam vinculados às Garantias e/ou afetem o Empreendimento, para qualquer fim, com exceção das obrigações assumidas nos Documentos da Operação e para desenvolvimento das Fases 2 e 3 do Empreendimento, desde que com a anuência prévia dos Titulares dos CRI;
- (viii) Não pode haver constituição de garantia e/ou de qualquer forma de ônus sobre qualquer dos ativos detidos por qualquer Garantidor que sejam vinculados às Garantias e/ou afetem o Empreendimento, para qualquer fim, com exceção das obrigações assumidas nos

Documentos da Operação e para desenvolvimento das Fases 2 e 3 do Empreendimento, desde que com a anuência prévia dos Titulares dos CRI;

- (ix) Não pode haver atraso na Data de Entrega do Empreendimento em prazo superior a 6 (seis) meses;
- (x) Caso seja constatado pelo Agente de Medição, por meio do Relatório de Medição, o atraso de 6 (seis) meses em relação à estimativa de entrega das obras do Empreendimento, observado o Cronograma de Obras;
- (xi) O Empreendimento deverá contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento.

9.5. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação do *covenants*, da Razão de Garantia e do LTV estabelecidos acima, observados os procedimentos indicados no Termo de Emissão para tanto.

Capítulo Vencimento Antecipado

10.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma não automática, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de curas aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor de obrigação de pagamento de Remuneração e/ou de amortização ordinária devidas em uma Data de Pagamento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação (que não aquelas cujo descumprimento já está regrado pelo item (i), acima), não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iv) Descumprimento de um *covenant* estabelecido no Lastro;
- (v) Descumprimento da obrigação de recomposição do Índice de Cobertura, da Razão de Garantia e/ou do LTV, nos termos exigidos no Lastro;

CRÉDITO

- (vi) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas);
- (vii) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (viii) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado quando esse encerramento ocorrer como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido;
- (ix) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (x) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (xi) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi

devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

- (xii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;
- (xiii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo(s) de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (xiv) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativo(s) de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (xv) Caso a Devedora celebre qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais, exceto para desenvolvimento das Fases 2 e 3 do Empreendimento e desde que com anuência prévia dos Titulares dos CRI;

GARANTIAS

- (xvi) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme permitidas nos referidos documentos;

- (xvii) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);
- (xviii) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xix) Emissão de decreto de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo Garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionas à uma Garantia);
- (xx) Caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Lastro;
- (xxi) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxii) Constituição de qualquer Ônus sobre as Garantias, bem como sobre direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI relacionados às Garantias, conforme previstos em um Documento da Operação;

SOCIETÁRIO

- (xxiii) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou de qualquer Garantidor e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxiv) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo, contudo, que, eventual abertura de capital da Devedora e/ou de um Garantidor não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado nas hipóteses em que os atuais Controladores da Devedora ou do Garantidor, conforme o caso,

mantenham o respectivo Controle, bem como o poder de determinar os integrantes dos respectivos cargos e dos respectivos órgãos de administração;

- (xxv) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor que altere o atual Controle, direito ou indireto, da Devedora e/ou qualquer Garantidor;
- (xxvi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxvii) Redução de capital social da Devedora e/ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, exceto para absorção de prejuízos acumulados;
- (xxviii) Resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;
- (xxix) Pagamento pela Devedora ou qualquer Garantidor, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com o disposto no Lastro (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do regime de afetação do Empreendimento;

FORMALIZAÇÃO

- (xxx) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxxi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Lastro, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Contrato de Garantia e/ou do Termo de Securitização, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxiii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxiv) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar,

revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento e do Lastro;
- (xxxvi) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação de Recursos, conforme previstas neste instrumento e no Lastro, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário informando a respeito do respectivo descumprimento;

SEGUROS

- (xxxvii) Caso as obrigações de contratação, de endosso e/ou de renovação dos Seguros previstas nos Documentos da Operação sejam descumpridas;
- (xxxviii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação, não sanada em até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva constatação;
- (xxxix) Existência de questionamento judicial e/ou no cartório de imóveis competente a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDOR(ES)

- (xl) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis,

incluindo, mas não limitando, ao alvará de construção, licença ambiental ou pedido de dispensa para os projetos em desenvolvimento referentes ao Empreendimento;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xli) Descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;
- (xlii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xlili) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer Garantidor, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xliv) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xlv) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental;

GERAIS

- (xlvi) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlvii) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xlviii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.
- (xlix) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um dos Avalistas que sejam pessoa física.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

10.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1.2., a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previsto nos itens (vi), (vii), (xxvii), (xxv), (xxx), (xxxi) e/ou (xxxii) da Cláusula “Eventos de Vencimento Antecipado”.

10.1.3. Diante da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, observada a exceção prevista na Cláusula 10.1.2., caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia, nos termos da Lei, e com no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste instrumento, não podendo tal prazo ser dispensado, ainda que a Assembleia conte com o comparecimento da unanimidade dos Titulares do CRI.

10.1.4. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela não declaração do vencimento antecipado, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a não declaração do vencimento antecipado.

10.1.5. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas serão consideradas como antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

10.1.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente

10.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

10.2.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

10.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Termo de Emissão.

10.2.3. A Emissora deverá informar B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

Capítulo Despesas

11.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

11.2. Responsabilidade da Devedora. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade da Devedora, nos termos do Termo de Emissão e deste instrumento a esse respeito.

11.2.1. A Devedora e o(s) respectivo(s) Garantidor(es) são responsáveis, também, por todos os custos para a implementação de reforço ou substituição de uma Garantia, inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos, conforme aplicável.

11.3. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação".

11.3.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.3.2. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.3.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.4. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Emissão.

11.5. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão.

11.5.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

11.5.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

11.5.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI inadimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

11.6. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

11.6.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores das Retenções, nos termos do Termo de Emissão.

11.6.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

11.6.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (ii) Fundo de Despesas; e
- (iii) Devedora, com recursos próprios.

11.6.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Termo de Emissão, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.6.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

11.6.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada com este fim, nos termos deste instrumento, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no neste instrumento.

11.6.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11.6.8. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora e/ou Titulares dos CRI possam fazer valer seus direitos previstos neste instrumento, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

11.7. Reembolso de Despesas. A Devedora se obrigou a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito da Operação.

11.7.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

11.7.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

11.7.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

11.7.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

11.8. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

11.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias no pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

11.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

11.8.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

11.8.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

11.8.5. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.8.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

11.8.7. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

11.8.8. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

11.8.9. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11.8.10. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

11.8.11. O valor mensal das Despesas Recorrentes foi utilizado como critério para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

Capítulo Assembleia

12.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

12.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

12.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

12.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização

ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

12.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, salvo pelo exposto na Cláusula 13.3.6.

12.3.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

12.3.7. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

12.3.8. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

12.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser

publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.10. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

12.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

12.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

12.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das

Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

12.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Termo de Emissão e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (waiver), seja em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em Assembleia em segunda convocação.

12.10.2. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

12.10.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

12.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

12.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

12.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

12.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

12.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

12.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

12.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

12.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

12.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

12.18. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as

instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Capítulo Patrimônio Separado

13.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

13.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

13.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

13.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Termo de Emissão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos nas Contas Arrecadoras e na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

13.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 31 de março de 2025.

13.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

13.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

13.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

13.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora, não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

13.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii)

e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

13.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

13.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

13.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

13.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora

tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.5.

13.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

13.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “i” a “iii” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

13.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

13.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio

Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

13.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

13.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 14.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 14.8.3. seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securitizadora

14.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão de primeira instância judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima,

enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

14.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e/ou a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;
- (xiii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à Operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e

assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

- (xiv) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

14.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

14.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

14.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo Agente Fiduciário

15.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

15.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

15.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

15.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

15.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

- (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, (i) segundo o valor total das Unidades de R\$ 192.508.276,00 convencionado pelas partes contratantes na AFI, o(s) Imóvel(is) Garantia são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, sendo que não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do(s) Imóvel(eis) Garantia; (ii) segundo convencionado pelas partes contratantes na CF, os Direitos Creditórios são suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste instrumento, sendo que o valor dos Direitos Creditórios acima foi baseado no valor do saldo dos Contratos de Direitos Creditórios vigentes na data de assinatura deste instrumento; (iii) segundo convencionado pelas partes contratantes na AFP, as Participações poderão não ser suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste instrumento; e (iv) a garantia fidejussória dos Avalistas consiste em garantia pessoal e não um bem em garantia e, ainda, existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e terceiros. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

15.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

15.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

15.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

15.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

15.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

15.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

15.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

15.7. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

15.7.1. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de necessidade de Assembleia de qualquer natureza reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

15.7.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

15.7.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

15.7.4. As parcelas citadas na Cláusula acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de

Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.7.5. Os pagamentos realizados a título de remuneração desta cláusula poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

15.7.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

15.8. Despesas. Adicionalmente, a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

15.8.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

15.8.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente

Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

15.8.3. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

15.8.4. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser, sempre que possível, previamente aprovados pelos investidores ou pela Devedora conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do ofício circular CVM n.º 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo agente fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da securitizadora e ou da devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;

- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3.

15.8.5. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pela Devedora.

15.8.6. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

15.8.7. todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emitente ou pela Credora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e de inadimplência com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

15.8.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

Capítulo Término

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário na forma e prazo previstas na Cláusula "Obrigações do Agente Fiduciário".

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, na Conta Arrecadadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo Fatores de Risco

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo Tributação

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo Publicidade

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opeacapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

- (i) Encaminhadas pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo Registro

20.1. Registro. O Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

Capítulo Comunicações

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo, SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

21.3.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

21.3.3. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

21.3.4. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

Capítulo Disposições Gerais

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.3. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes,

assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, parágrafo 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

22.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.5. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.5.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.5.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.6. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Reforço de Garantias (se aplicável);

- (iii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vi) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vii) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (ix) Atender exigências apresentadas pela B3, por cartórios, juntas comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (x) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.8.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.11. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.12. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando

assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

22.13. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.14. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.16.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

22.16.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo **Legislação Aplicável e Foro**

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexa(s), conforme aplicável}*

Opea Securitizadora S.A.

Nome: Israel Ramos Santos
Cargo: Procurador
CPF n.º: 015.775.996-24
E-mail: israel.ramos@opeacapital.com

Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procurador
CPF n.º: 470.335.718-60
E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitória Guimarães Havir
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortx.com.br

Nome: Walter Pellicchia Neto
Cargo: Procurador
CPF n.º: 212.551.168-11
E-mail: wpn@vortx.com

Anexo
Cronograma de Pagamentos

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/08/2024	Sim	Sim	4,8887%
2	20/09/2024	Sim	Sim	4,5962%
3	21/10/2024	Sim	Sim	4,8843%
4	21/11/2024	Sim	Sim	5,3516%
5	20/12/2024	Sim	Sim	5,7083%
6	20/01/2025	Sim	Sim	6,1843%
7	20/02/2025	Sim	Sim	2,5168%
8	20/03/2025	Sim	Sim	2,6183%
9	22/04/2025	Sim	Sim	2,7724%
10	20/05/2025	Sim	Sim	2,9441%
11	20/06/2025	Sim	Sim	3,1553%
12	21/07/2025	Sim	Sim	3,3281%
13	20/08/2025	Sim	Sim	1,7292%
14	22/09/2025	Sim	Sim	1,8177%
15	20/10/2025	Sim	Sim	1,9149%
16	21/11/2025	Sim	Sim	2,0172%
17	22/12/2025	Sim	Sim	2,1255%
18	20/01/2026	Sim	Sim	2,2368%
19	20/02/2026	Sim	Sim	1,2012%
20	20/03/2026	Sim	Sim	1,2467%
21	20/04/2026	Sim	Sim	1,3100%
22	20/05/2026	Sim	Sim	1,2455%
23	22/06/2026	Sim	Sim	1,2883%
24	20/07/2026	Sim	Sim	1,3057%
25	20/08/2026	Sim	Sim	1,3373%
26	21/09/2026	Sim	Sim	1,3700%
27	20/10/2026	Sim	Sim	1,4590%
28	23/11/2026	Sim	Sim	1,4956%
29	21/12/2026	Sim	Sim	1,5315%
30	20/01/2027	Sim	Sim	1,5712%
31	22/02/2027	Sim	Sim	1,6265%
32	22/03/2027	Sim	Sim	1,6535%
33	20/04/2027	Sim	Sim	1,7009%
34	20/05/2027	Sim	Sim	1,7402%
35	21/06/2027	Sim	Sim	1,8007%
36	20/07/2027	Sim	Sim	1,8374%
37	20/08/2027	Sim	Sim	1,8912%
38	20/09/2027	Sim	Sim	1,9458%
39	20/10/2027	Sim	Sim	1,9995%
40	22/11/2027	Sim	Sim	2,0572%

41	20/12/2027	Sim	Sim	2,1202%
42	20/01/2028	Sim	Sim	2,1883%
43	21/02/2028	Sim	Sim	2,2729%
44	20/03/2028	Sim	Sim	2,3270%
45	20/04/2028	Sim	Sim	2,3999%
46	22/05/2028	Sim	Sim	2,4831%
47	20/06/2028	Sim	Sim	2,5900%
48	20/07/2028	Sim	Sim	2,6664%
49	21/08/2028	Sim	Sim	2,7660%
50	20/09/2028	Sim	Sim	2,8702%
51	20/10/2028	Sim	Sim	2,9799%
52	21/11/2028	Sim	Sim	3,0997%
53	20/12/2028	Sim	Sim	3,2222%
54	22/01/2029	Sim	Sim	3,3610%
55	20/02/2029	Sim	Sim	3,5133%
56	20/03/2029	Sim	Sim	3,6614%
57	20/04/2029	Sim	Sim	3,8259%
58	21/05/2029	Sim	Sim	4,0007%
59	20/06/2029	Sim	Sim	4,1681%
60	20/07/2029	Sim	Sim	4,3293%
61	20/08/2029	Sim	Sim	4,5093%
62	20/09/2029	Sim	Sim	4,6612%
63	22/10/2029	Sim	Sim	4,8448%
64	21/11/2029	Sim	Sim	5,0575%
65	20/12/2029	Sim	Sim	5,2936%
66	21/01/2030	Sim	Sim	5,5162%
67	20/02/2030	Sim	Sim	5,8003%
68	20/03/2030	Sim	Sim	5,9825%
69	22/04/2030	Sim	Sim	6,2139%
70	20/05/2030	Sim	Sim	6,5521%
71	21/06/2030	Sim	Sim	6,9309%
72	22/07/2030	Sim	Sim	7,3089%
73	20/08/2030	Sim	Sim	7,7530%
74	20/09/2030	Sim	Sim	8,1776%
75	21/10/2030	Sim	Sim	8,4646%
76	21/11/2030	Sim	Sim	8,8736%
77	20/12/2030	Sim	Sim	9,2851%
78	20/01/2031	Sim	Sim	9,6832%
79	20/02/2031	Sim	Sim	10,0799%
80	20/03/2031	Sim	Sim	10,1483%
81	22/04/2031	Sim	Sim	10,2245%
82	20/05/2031	Sim	Sim	10,1504%
83	20/06/2031	Sim	Sim	10,1547%
84	21/07/2031	Sim	Sim	10,1849%
85	20/08/2031	Sim	Sim	10,8868%

86	22/09/2031	Sim	Sim	11,7053%
87	20/10/2031	Sim	Sim	12,6836%
88	21/11/2031	Sim	Sim	13,8626%
89	22/12/2031	Sim	Sim	15,3088%
90	20/01/2032	Sim	Sim	17,1477%
91	20/02/2032	Sim	Sim	19,5648%
92	22/03/2032	Sim	Sim	22,9020%
93	20/04/2032	Sim	Sim	27,8422%
94	20/05/2032	Sim	Sim	35,9771%
95	21/06/2032	Sim	Sim	52,0788%
96	20/07/2032	Sim	Sim	100,0000%

Anexo Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“Despesas Imobiliárias”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Sociedade Destinatária	Endereço	Habite-se	Regime de Afetação
1	56.637	Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP	Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 34.880.619/0001-50	Avenida Ferrasa n.º 301, Bairro Parque das Ondas, Olímpia, SP, CEP 15.405-276	Não	Não

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no item 1 deste anexo, nos termos do item 20 deste anexo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos relatórios semestrais de verificação da destinação de recursos de CRI e Documentos de Destinação, bem como os demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas, respeitado aqui previsto, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em julho de 2024 e o segundo em janeiro de 2025 e assim sucessivamente.

4. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes dos pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 20 abaixo.

5. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

6. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas

7. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora para fins de verificação da comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

8. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Nota Comercial, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

9. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

10. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
- (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

11. Os recursos destinados ao Empreendimento desenvolvido por sociedades integrantes do grupo econômico da Emitente serão por ela transferido por meio de: (i) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (ii) aumento de capital.

12. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

13. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Termo de Emissão, na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

15. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$ e em milhões)

2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026
R\$ 23.103.370,00	R\$ 34.211.233,00	R\$27.413.509,00	R\$ 39.573.888,00	R\$ 26.046.655,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

16. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados ao Empreendimento até 60 (sessenta dias) anteriores a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no item 15 acima, e observado o disposto abaixo.

17. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

18. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento ao item 3 deste anexo, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

19. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

20. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, na periodicidade prevista no item 3 deste anexo e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida neste Anexo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação, e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto:

Modelo de relatório semestral de verificação da destinação de recursos de CRI

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

[1º/2º/3º/4º] Comprovação

[Qualificação da Devedora] ("Devedora"), neste ato representada na forma do seu estatuto/contrato social, em cumprimento ao disposto no [Identificação do Termo de Emissão] ("Termo de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude do Termo de Emissão foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula [incluir número da cláusula] do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório. Em resumo:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma de imóvel	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre								[==]
Valor desembolsado								[==]
Saldo a destinar								[==]
Valor Total da Operação								[==]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos da Operação acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societária aqui mencionada.

21. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

22. Entende-se por "Documentos de Destinação" os termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transfêrencia, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

23. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas exclusivamente conforme este Anexo.

24. Este instrumento poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em assembleia geral de Titulares dos CRI, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes neste Anexo.

25. Durante a vigência das Notas, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que referida inserção seja aprovada pela Securitizadora, mediante aprovação prévia pelos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, conforme aplicável.

26. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

27. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Anexo Fórmulas

- (1) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, na primeira Data de Aniversário, ou seja, em 20 de agosto de 2024, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de maio, divulgado no mês de junho

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k.

Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior; e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre data de aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente, Para a primeira Data de Aniversário, no dia 20 de agosto de 2024, dut = 22.

Considera-se como Data de Aniversário as datas do “Anexo - Cronograma de Pagamento”.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, o fator de correção “C” será igual a 1 (um).
- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

- Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emitente deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia (CRI) de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado no Termo de Emissão, a emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) Remuneração. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator \ de \ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

$Fator \ de \ Juros$ = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator \ de \ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, observado que será reduzido a 13% (treze por cento) desde que observadas as regras previstas na Cláusula 6.1.1.;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

(3) Amortização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNA \times TAI$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

TA_i = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

- (4) **Razão de Garantia:** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula e deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento):

$$\frac{\text{(VP da carteira dos Direitos Creditórios Elegíveis + Estoque Líquido*0,7)}}{\text{Saldo Devedor do CRI + Tranches a serem integralizadas – Fundos}}$$

Onde:

VP da Carteira dos Direitos Creditórios Elegíveis: valor presente (descontada a taxa da Operação) dos Direitos Creditórios Elegíveis com as parcelas dentro do prazo da Operação;

Estoque Líquido: valor de liquidação das Unidades em estoque líquido de comissão, com base no Valor Médio de Venda por Metro Quadrado.

- (5) **IC:** o cálculo do Índice de Cobertura será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Razão entre: (a) o somatório dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios arrecadados entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior, excluídos os valores de pagamento antecipado, vendas à vista ou amortizações extraordinárias relativos aos Contratos de Venda e Compra e/ou de pagamento pelos Adquirentes de quaisquer das indenizações previstas nos referidos contratos, a ser verificado e informado pelo Agente de Monitoramento ("Valor Créditos Mês") diminuído das despesas recorrentes do mês; e a (ii) parcela vincenda dos CRI imediatamente posterior:

Maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento)

- (6) **Razão de Garantia:**

Razão entre: (a) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Elegíveis (conforme abaixo definido) ajustado a valor presente pela taxa dos juros remuneratórios dos CRI; e o (b) saldo devedor atualizado dos CRI, assim considerado como o valor nominal unitário atualizado dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios até a data da apuração:

Maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento)

Créditos Imobiliários Elegíveis = Créditos Imobiliários adimplentes ou créditos com menos de 3 (três) parcelas atrasadas

- (7) **LTV:**

Razão entre: (a) saldo devedor atualizado dos CRI, assim considerado como o valor nominal unitário atualizado dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios até a data da apuração; (b) o somatório de: (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Elegíveis ajustado a valor presente pela taxa dos juros remuneratórios dos CRI; (ii) 60% do Estoque (*); (iii) 60% do saldo devedor dos créditos não enquadrados como Créditos Imobiliários Elegíveis ajustado a valor presente pela taxa dos juros remuneratórios dos CRI.

Máximo de 60% (sessenta por cento)

O cálculo do estoque deverá ser realizado para cada tipologia das Unidades, sendo:

Estoque = (soma das semanas em estoque) * (Preço Estoque)

Preço Estoque = média do preço de venda por semana nos últimos 6 meses

(8) Verificação da Cobertura do Fundo de Obras:

Razão entre: (a) 35% o saldo devedor dos Créditos Imobiliários Elegíveis (considerando apenas os recebíveis dentro do período previsto de obra) ajustado a valor presente pela taxa dos juros remuneratórios dos CRI; (b) o somatório de: (i) saldo do Fundo de Obras atualizado depositado na conta do patrimônio separado; (ii) valor do fundo de obra previsto via CRI (equivalente a R\$118.340.000,00) – valor já constituído de Fundo de Obras via CRI ao longo da operação; (iii) – o saldo remanescente de obra divulgado no último Relatório de Medição.

Mínimo de 110% (cento e dez por cento)

Anexo
Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

Despesas Flat – Tabela 1

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
		R\$			
Fee de Originação	Flat	1.020.000,00	0,00%	R\$ 1.020.000,00	B Side
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R\$ 36.000,00	9,65%	R\$ 39.845,05	Guide
		R\$			
Taxa de Emissão	Flat	140.000,00	9,65%	R\$ 154.952,96	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 5.500,00	19,53%	R\$ 6.834,85	Opea
		R\$			
Assessor Legal	Flat	121.600,00	14,53%	R\$ 142.272,14	NFA
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador - Implantação	Flat	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 42.100,00	0,00%	R\$ 42.100,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.700,00	0,00%	R\$ 1.700,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 51.000,00	0,00%	R\$ 51.000,00	CVM
Total				R\$ 1.489.464,67	

**taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes – Tabela 2

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 5.500,00	19,53%	R\$ 6.834,85	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	Vórtx
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 360,00	0,00%	R\$ 360,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.224,00	0,00%	R\$ 1.224,00	B3
Total				R\$ 58.326,09	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 66.000,00	19,53%	R\$ 82.018,14	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	Vórtx
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Anual	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Escriturador Nota Comercial	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 14.688,00	0,00%	R\$ 14.688,00	B3
Total				R\$ 149.381,56	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora*: a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente à administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário*: a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas*: a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento
- (iv) *Remuneração do Coordenador Líder*: a parcela única da remuneração do Coordenador Líder referente aos serviços de coordenação da Oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) *Remuneração da Auditoria*: a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) *Remuneração do Agente de Liquidação dos CRI*: no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

- (vii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (viii) *Remuneração da B3*: a primeira parcela da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ix) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

(2) **Despesas Recorrentes.** São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora: da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional líquida equivalente a R\$ 20.000,00. Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: (i) reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias ; (ii) substituição, alteração ou revolvência do lastro; (iii) características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iv) os covenants operacionais ou financeiros; (v) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (vi) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da Operação.
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de necessidade de Assembleia de qualquer natureza reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. A

remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário. As parcelas citadas na Cláusula acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os pagamentos realizados a título de remuneração desta cláusula poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. Despesas. Adicionalmente, a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, ou pelos investidores, conforme o caso.

- (iii) Remuneração do Escriturador e Agente de Liquidação dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos

termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

- (iv) Remuneração do Custodiante: Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. As parcelas citadas no item “a” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- (v) Remuneração do Escriturador das Notas, em parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (vi) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor

independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

- (vii) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (ix) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (x) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Arrecadadora e/ou Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (xi) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xii) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiv) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

- (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xvi) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xvii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xviii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xix) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xx) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xxi) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Será devida à Securitizadora uma remuneração extraordinária calculada com base nas horas efetivamente incorridas de trabalho dedicado, no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, exclusivamente em caso de (i) não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; (ii) de necessidade de realização de assembleia; (iii) elaboração ou análise de aditamentos aos documentos da Operação; ou (iv) esforços adicionais de liquidação, quando houver a realização de oferta continuada ou liquidação em prazo superior a 1 (um) dia útil.

Anexo

Declaração da Securitizadora

Opea Securitizadora S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em duas séries, da sua 282ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (v) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S2", concedido sob o n.º 728, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Opea Securitizadora S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, da 291ª emissão da Emissora, emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o n.º 477, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), declara à **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) O Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para Colocação Privada, da Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; (ii) o Boletim de Subscrição (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (iv) o Termo de Securitização; (v) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (vi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (vi) acima.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

A **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**, sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 160, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 291ª emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário dos CRI, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}

Anexo
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: RG n.º 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 291ª
Número das Séries: única
Emissor: Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.
Quantidade: 170.000 (cento e setenta mil) CRI
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinaturas, data de assinaturas e campos de assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento}*

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [=]		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS				[=]	
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 291ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Hot Beach You Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., firmado, em 17 de julho de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, abaixo identificados, referente à 291ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").</p>							
EMISSORA							
<p>Opea Securitizadora S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o n.º 477, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22</p>							
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	17 de julho de 2024	20 de julho de 2032	291ª	única	170.000	R\$ 1.000,00	R\$ 170.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização			Juros Remuneratórios				
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa		Forma de Pagamento		
Conforme a variação positiva do IPCA.	Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização.		13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, observado que será reduzido a 13% (treze por cento) desde que observadas as regras previstas na Cláusula 5.3. do Termo de Emissão, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo " <u>Cronograma de Pagamentos</u> " do Termo de Securitização.		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Termo de Emissão:		A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.					
Forma:		Nominativa e Escritural					
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.					
Data do Termo de Securitização:		17 de julho de 2024					
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.					
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Nome, ou Denominação Social:				CPF ou CNPJ:			
[=]				[=]			
Endereço:			Nº	Complemento:			
[=]			[=]	[=]			[=]
Cidade:			UF:	País:			
[=]			[=]	[=]			[=]
CRI SUBSCRITOS							
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade			Valor Total a ser Integralizado			
[=]	R\$ [=], em [=]			R\$ [=], em [=]			
	R\$ [=], em [=]			R\$ [=], em [=]			
	R\$ [=], em [=]			R\$ [=], em [=]			
	R\$ [=], em [=]			R\$ [=], em [=]			
	R\$ [=], em [=]			R\$ [=], em [=]			
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO							
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago em parcelas, e moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, observado que as integralizações poderão ocorrer em datas futuras, posteriormente às respectivas subscrições. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização							
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES							
O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de							

Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretroatável, referente à 291ª Emissão de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (ix) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Emissora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (x) Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização;
- (xi) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;
- (xii) Ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (xiii) Ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (xiv) Ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (xv) Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (xvi) Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (xvii) Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

[=]

Subscritor

Opea Securitizadora S.A.

Emissora

Testemunha:

Nome: [=]

CPF n.º: [=]

Testemunha:

Nome: [=]

CPF n.º: [=]

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores peçoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

Os investidores que forem peçoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores peçoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779,

de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras - Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares

dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, vigente a partir de 1º de fevereiro de 2024. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência

de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Termo de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI,

podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões

expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias; sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à emissão dos CRI, como condição para a primeira Integralização (CRI).

A carência da apresentação de determinados documentos poderá não revelar fatos ou riscos relacionados à realização da Operação e/ou à constituição das Garantias.

A realização de auditoria legal com escopo limitado, conforme determinado entre as partes da Operação, não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Insuficiência de Recursos em Caso de Estouro de Obras

Os CRI foram emitidos em valor suficiente para fazer frente às despesas de obras a serem incorridas pela Devedora para o desenvolvimento do Empreendimento. Assim, caso ocorra o estouro do orçamento das obras, os recursos obtidos por meio da presente emissão poderão não ser suficiente para garantir o término das obras do Empreendimento de modo que poderá ser necessário a execução das Garantias e/ou aporte adicional por parte da Devedora para complementar o Fundo de Obras. Nesse cenário, o pagamento dos CRI poderá ser afetado o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo Operação	Apelido	Emissão	Serie	Status	Inadimplente no Período	IF	Cod. Smartbonds	ISIN	Data Emissão	Data Vencimento	Valor Nominal Unitário Emissão	Quantidade	Volume Total	Period. Indexado	Period. Amortização	Percentual Indexado	Indexador	Taxa Juros	Remuneração	Lastros	Garantias
CRI	FINVEST	1	316	Ativa	Adimplente	21D0457416	1140002140	BRRBRACRI887	15/04/2021	17/04/2026	1000	60000	60000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	10	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	SHARE	1	317	Ativa	Adimplente	21D0524815	1140002141	BRRBRACRI879	15/04/2021	22/05/2031	1000	55000	55000000		Mensal	100	CDI	3,5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	JML	1	344	Ativa	Adimplente	21D0733768	1140002156	BRRBRACRI8A6	22/04/2021	24/04/2031	1000	115000	1,15E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	5,6	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CASSI	1	335	Ativa	Adimplente	21D0543780	1140005114	BRRBRACRI895	15/04/2021	15/06/2031	1000,005	30286	30286160	Anual	Mensal	100	IPCA	8	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	SG AQUIRAZ	1	333	Ativa	Adimplente	21D0695469	1140002114		16/04/2021	28/04/2031	1000	100000	1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CORE	1	330	Ativa	Adimplente	21C0749579	1140001983	BRRBRACRI853	25/03/2021	17/03/2031	1000	11500	11500000		Mensal	100	CDI	2,75	CDI + %	Compromissão de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	CORE	1	331	Ativa	Adimplente	21C0749580	1140001984	BRRBRACRI861	25/03/2021	17/03/2031	1000	41500	41500000	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,2	IPCA + %	Compromissão de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	GCA	1	342	Encerrada	Resgatado	21E0630613	1140002151	BRRBRACRI8E8	19/05/2021	07/04/2023	1000	10000	10000000	Não há	Bullet	100	Não há	9,9		CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GCA	1	343	Encerrada	Resgatado	21E0631138	1140002152	BRRBRACRI8F5	19/05/2021	27/01/2023	1000	1605	1605000	Não há	Bullet	100	Não há	9,9		CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	YOU STELLA	1	352	Ativa	Adimplente	21E0608916	1140002250	BRRBRACRI8H1	26/05/2021	28/05/2026	1000	62200	62200000		Mensal	100	CDI	5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LOTEAMENTO MT	1	314	Ativa	Adimplente	20L0871068	1140003368	BRRBRACRI7R2	15/12/2020	25/01/2036	1000	5400	5400000	Mensal	Mensal	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB, Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LOTEAMENTO MT	1	315	Ativa	Adimplente	20L0871069	1140003369	BRRBRACRI7S0	15/12/2020	25/01/2036	1000	6000	6000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	13	IPCA + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

																			Fundo		
CRI	JARDINE	1	387	Ativa	Adimplente	21I0802808	1140002698	BRRBRACRI905	21/09/2021	24/09/2026	1000	5900	5900000	Bullet	100	CDI	6,18	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
CRI	GOLANI	1	376	Ativa	Adimplente	21I0955277	1140002772	BRRBRACRI956	24/09/2021	24/09/2025	1000	7000	7000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	GOLANI	1	401	Encerrada	Adimplente	21I0955278	1140002773	BRRBRACRI9T4	24/09/2021	24/09/2025	1000	7000	7000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB, CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fiança, Hipoteca de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	MABU	1	402	Ativa	Adimplente	21J0705142	1140002747		15/10/2021	06/10/2031	1000	166500	1,67E+08	Mensal	Anual	100	IPCA	9,75	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	FUJITSU	1	359	Ativa	Adimplente	21F0968392	1140002337		17/06/2021	21/06/2033	1000	24750	24750000	Mensal	Mensal	100	IPCA	6	IPCA + %	Compromissão de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	JFL VO	1	385	Ativa	Adimplente	21H0974929	1140002592	BRRBRACRI8Z3	24/08/2021	22/08/2036	1000	110000	1,1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	5,75	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	360	Ativa	Adimplente	21H1034619	1140027876		26/08/2021	26/08/2027	1000	60000	60000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	8,15	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	361	Ativa	Adimplente	21H1035398	1140027878		26/08/2021	26/08/2027	1000	20000	20000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	9,25	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	398	Ativa	Adimplente	21H1035009	1140027877		26/08/2021	26/08/2027	1000	60000	60000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	11	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HOT BEACH	1	399	Ativa	Adimplente	21H1035558	1140027875		26/08/2021	26/08/2027	1000	20000	20000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	13	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	MARFRIG III	16	1	Ativa	Adimplente	CRA021001PQ	1140002462	BRRBRACRAOV7	15/07/2021	15/07/2028	1000	777131	7,77E+08	Mensal	Bullet	100	IPCA	4,5	IPCA + %	Debenture	Fundo
CRA	MARFRIG III	16	2	Ativa	Adimplente	CRA021001VA	1140002463	BRRBRACRAOW5	15/07/2021	15/07/2031	1000	422869	4,23E+08	Mensal	Anual	100	IPCA	4,6	IPCA + %	Debenture	Fundo
CRI	ALPHAVILLE AUSA	1	371	Ativa	Adimplente	21G0856704	1140004594	BRRBRACRI8XB	27/07/2021	22/07/2027	1000	105000	1,05E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Debenture	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TARJAB FREGUESIA	1	369	Ativa	Adimplente	21H0770067	1140002479		02/08/2021	28/07/2025	1000	29800	29800000	Mensal		100	CDI	5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CHEZ	1	329	Ativa	Adimplente	21G0775099	1140002436		21/07/2021	26/07/2024	1000	16000	16000000	Mensal		100	CDI	4	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	IMPACTO	17	ÚNICA	Encerrada	Adimplente	CRA021001KC	1140002412	BRRBRACRAOY1	21/07/2021	21/01/2022	1000	18226	18226000	Não há	Bullet	100	Não há	17		CPR	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária

																				Direitos Creditórios	
CRI	BROOKFIELD 176	1	176	Ativa	Adimplente	1710141694	1140000308	BRRBRACRI4P3	21/09/2017	17/11/2026	1000	75000	75000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,5	IPCA + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ATENTO RJ	1	127	Encerrada	Adimplente	16D0711168	1140000048	BRRBRACRI3L4	17/04/2016	17/07/2026	1000	31021	31021000	Anual	Mensal	100	IPCA	7,8861	IPCA + %	BTS	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	BROOKFIELD 173	1	173	Ativa	Adimplente	1710141606	1140000305	BRRBRACRI4M0	21/09/2017	18/11/2032	1000	185000	1,85E+08		Outros	100	CDI	1,75	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BROOKFIELD 174	1	174	Ativa	Adimplente	1710141643	1140000306	BRRBRACRI4N8	21/09/2017	18/11/2032	1000	185000	1,85E+08		Mensal	100	CDI	1,3	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PANASONIC	1	121	Encerrada	Adimplente	15J0170870	1140000108	BRRBRACRI3A7	07/10/2015	07/01/2029	1000	34700	34700000	Anual	Mensal	100	IPCA	8,17	IPCA + %	BTS	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	PERINI	1	119	Encerrada	Adimplente	16H0268853	1140000087	BRRBRACRI325	19/08/2016	17/03/2027	1000	29913	29913000	Anual	Mensal	100	IPCA	7,6345	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	SANTA HELENA	1	165	Ativa	Adimplente	17H0164854	1140000321	BRRBRACRI4G2	06/08/2017	06/11/2027	1000	212596	2,13E+08	Anual	Mensal	100	IPCA	6,3491	IPCA + %	BTS	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	MAPFRE	1	125	Encerrada	Adimplente	15K0709222	1140000023	BRRBRACRI3H2	13/11/2015	13/05/2028	1000	22461	22461000	Anual	Mensal		IPCA	8,21	IPCA + %	BTS	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRA	RAIZEN II	1	11	Encerrada	Adimplente	CRA017008SR	1140000379	BRRBRACRA0A1	15/12/2017	15/12/2023	1000	501489	5,01E+08		Bullet	97	CDI	0	97,00% CDI		Fiança
CRA	RAIZEN II	1	12	Ativa	Adimplente	CRA017008SS	1140000380	BRRBRACRA0B9	15/12/2017	16/12/2024	1000	204024	2,04E+08	Anual	Bullet	100	IPCA	4,7588	IPCA + %		Fiança
CRI	ALPHAVILLE	1	171	Ativa	Adimplente	17K0227338	1140000399	BRRBRACRI4I8	10/11/2017	11/12/2024	1000	58200	58200000		Trimestral	100	CDI	3,9	CDI + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MAPFRE II	1	178	Ativa	Adimplente	18B0881116	1140000459	BRRBRACRI4U3	14/02/2018	14/05/2028	1000	27948	27948000	Mensal	Mensal	100	IPCA	5,1604	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BFC FUND ELDORADO DI	1	193	Ativa	Adimplente	19A1316808	1140000765	BRRBRACRI5B0	30/01/2019	21/01/2031	1000	120000	1,2E+08		Outros	100	CDI	1,4	CDI + %	Compra misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	BFC FUND FLAMENGO DI	1	195	Ativa	Adimplente	19B0166684	1140002326	BRRBRACRI5D6	15/02/2019	16/06/2031	1000,01	27692	27692277		Mensal	100	CDI	2,25	CDI + %	Compra misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND FLAMENGO DI	1	196	Ativa	Adimplente	19B0168093	1140002488	BRRBRACRI5E4	15/02/2019	16/06/2031	1000,3	2307	2307692		Mensal	100	CDI	8,67	CDI + %	Compra misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND ELDORADO DI	1	194	Encerrada	Resgatado	19A1316809	1140000767	BRRBRACRI5C8	30/01/2019	21/01/2031	1000	10000	10000000	Não há	Outros	100	Não há	4		Compra misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC DI	1	197	Ativa	Adimplente	19B0176400	1140000790	BRRBRACRI5F1	15/02/2019	20/02/2031	1000,00	258461	2,58E+08		Mensal	100	CDI	1,4	CDI + %	Compra misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	BFC FUND BFC DI	1	198	Encerrada	Resgatado	19B0176402	1140000791	BRRBRACRI5J5	15/02/2019	20/02/2031	1000,02	21538	21538461	Não há	Mensal	100	CDI	4	CDI + %	Compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

CRI	ALIANZA II	1	259	Ativa	Adimplente	19L0882397	114000122 2	BRRBRACRIGK9	18/12/2019	24/12/2027	1000	126025	1,26E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	5,55	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	GREEN TOWER	1	239	Ativa	Adimplente	19L0907949	114000120 7	BRRBRACRIGG7	20/12/2019	15/12/2034	1000	140000	1,4E+08	Mensal	Mensal	100	IGPM	4,75	IGPM + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ALIANZA II	1	260	Ativa	Adimplente	19L0882419	114000122 3	BRRBRACRIGL7	18/12/2019	24/12/2027	1000,00 2	111922	1,12E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	7,5485	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	FLBC	1	238	Ativa	Adimplente	19L0907914	114000120 8	BRRBRACRIGF9	20/12/2019	20/12/2034	1000	50000	5000000 0	Mensal	Mensal	100	IGPM	4,75	IGPM + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	BROOKFIELD	1	252	Ativa	Adimplente	20A0976845	114000131 4	BRRBRACRIGP8	27/01/2020	22/01/2025	1000	455000	4,55E+08	Não há	Mensal	100	Não há	1,45		Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SETIN	1	246	Ativa	Adimplente	20A0977074	114000131 3	BRRBRACRIGC6	20/01/2020	20/01/2025	1000	59102	5910200 0		Mensal	100	CDI	3,5	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	TARJAB	1	266	Ativa	Adimplente	20C0128177	114000140 7	BRRBRACRIGU8	03/03/2020	24/02/2025	1000	24300	2430000 0		Bullet	100	CDI	4	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HELBOR - REPUBLICA DO LIBANO	1	255	Ativa	Adimplente	20C1008009	114000143 2	BRRBCSCRIBZ2	20/03/2020	30/08/2024	1000	62650	6265000 0		Bullet	100	CDI	2,95	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	HELBOR - REPUBLICA DO LIBANO	1	257	Ativa	Adimplente	20C1008074	114000143 3	BRRBCSCRIC0	20/03/2020	30/08/2024	1000	15850	1585000 0	Não há	Bullet	100	CDI	2,95	CDI + %	Debentu re, Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança, Fiança
CRI	MIKAR	1	265	Ativa	Adimplente	20F0674264	114000148 2	BRRBRACRIG01	03/06/2020	16/05/2033	1000	34000	3400000 0		Mensal	100	CDI	5	CDI + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	SBV	1	227	Ativa	Adimplente	20F0734290	114000148 5	BRRBRACRI705	15/06/2020	20/06/2032	1000	36800	3680000 0	Mensal	Mensal	100	IPCA	7,25	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	FRIALTO	66	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	CRA0230017L	114002806 6		09/08/2023	08/09/2027	100000 0	120	1,2E+08	Anual	Outros	100	Não há	5		CPR	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	O PARQUE	119	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23H1250138	114000527 1	BRRBRACRIH88	10/08/2023	24/03/2028	1000	215904	2,16E+08	Anual	Bullet	100	CDI	2,5	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CASSI	1	542	Ativa	Adimplente	23E1930252	114000492 6	BRRBRACRIHW9	26/05/2023	15/03/2038	1000	10894	1089400 0	Anual	Mensal	100	IPCA	8	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	ORIGO II	171	1	Ativa	Adimplente	23H1317741	114000528 5	BRRBRACRIJ45	11/08/2023	06/08/2035	1000	107494	1,07E+08	Não há	Mensal	100	Não há	9		Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	EQUITY BR12	177	1	Ativa	Adimplente	23I0013002	114000530 3	BRRBRACRIJ52	19/09/2023	19/07/2027	1000	1240000	1,24E+09	Não há	Bullet	100	CDI	2,4	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	EQUITY BR12	177	2	Ativa	Adimplente	23I0013201	114002724	BRRBRACRIJ52	19/09/2023	19/07/2027	1000	1240000	1,24E+09	Não há	Bullet	100	IPCA	2,4	IPCA + %		Garantia Corporativa

							0		2	7			0							Compro misso de compra e venda	Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	JK B	92	2	Ativa	Adimplente	22L1086426	114000443 1	BRRBRACRIFOO	13/12/202 2	24/12/202 7	1000	101000	1,01E+0 8	Anual	Bullet	100	IPCA	6,55	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	AXS II	46	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	22L1467623	114000456 9	BRRBRACRIG06	23/12/202 2	15/12/203 6	1000	45000	4500000 0	Mensal	Mensal	100	IPCA	11	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	MOS II	107	1	Ativa	Adimplente	22L1575688	114000455 8		25/12/202 2	26/12/202 5	1000	150000	1,5E+08	Não há	Mensal	100	IPCA	10	IPCA + %	Nota Comerci al	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	GRU IV AIRPORT	111	1	Ativa	Adimplente	22K1691627	114000460 9	BRRBRACRIGF6	29/12/202 2	22/01/202 6	1000	80900	8090000 0		Bullet	100	CDI	1,8	CDI + %		Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRA	AGROLOGICA	105	1	Ativa	Adimplente	CRA02200EN V	114000457 5	BRIMWLCRASV	26/12/202 2	17/06/202 6	1000	52500	5250000 0	Não há	Bullet	100	CDI	4,5	CDI + %	CPR	
CRA	AGROLOGICA	105	2	Ativa	Adimplente	CRA02200EN W	114000457 4	BRIMWLCRASZ	15/12/202 2	17/06/202 6	1000	11250	1125000 0	Não há	Bullet	100	CDI	8	CDI + %	CPR	
CRA	AGROLOGICA	105	3	Ativa	Adimplente	CRA02200FA1	114000457 7	BRIMWLCRA60	15/12/202 2	17/06/202 6	1000	11250	1125000 0	Não há	Bullet	100	CDI		CDI + %	CPR	
CRI	PASSEIO PAULISTA	115	1	Ativa	Adimplente	23A0370414			06/01/202 3	24/01/202 8	1000	465000	4,65E+0 8		Bullet	100	CDI	15	CDI + %		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	PANORAMA JANDIRA	116	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23A1407158	114000462 4		19/01/202 3	13/01/203 0	1000	22000	2200000 0	Anual	Mensal	100	IPCA	7,6	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TARJAB	1	541	Ativa	Adimplente	23B1590427	114000475 3		23/02/202 3	22/02/202 9	1000	17095	1709500 0	Não há	Bullet	100	CDI	6	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CEPERA	81	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	CRA023009EX	114000484 4	BRRBRACRA37 1	28/04/202 3	28/04/202 8	1000	55000	5500000 0		Mensal	100	CDI	4	CDI + %	CPR	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	ATLAS AGRO	53	1	Encerrad a	Resgatado	CRA02200810	114000366 8	BRRBRACRA25 6	22/07/202 2	02/06/202 3	1000	32500	3250000 0		Mensal	100	CDI	4,5	CDI + %	CPR	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	USD GREEN KYC	77	1	Ativa	Adimplente				25/07/202 2	30/10/202 6	1000	11000	1100000 0	Não há	Bullet	100	Não há	2		CPR	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	PATRIANI	53	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	22G1225383	114000371 9		22/07/202 2	26/08/202 6	1000	70000	7000000 0		Mensal	100	CDI	5	CDI + %	Nota Comerci al	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	BR12	8	1	Ativa	Adimplente	22G0282361	114000362 4	BRRBRACRID25	19/07/202 2	19/07/202 7	1000	546000	5,46E+0 8		Bullet	100	CDI	1,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	BR12	8	2	Ativa	Adimplente	22G0282362	114000362 6	BRRBRACRID33	19/07/202 2	19/07/202 7	1000	125000	1,25E+0 8		Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa

CRI	BR12	8	3	Ativa	Adimplente	22G0282370	1140003627	BRRBRACRID41	19/07/2022	19/07/2027	1000	326000	3,26E+08	Bullet	100	CDI	2,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12	8	4	Ativa	Adimplente	22G0282372	1140003628	BRRBRACRID58	19/07/2022	19/07/2027	1000	94750	94750000	Não há	Bullet	100	IPCA	8,8517	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 II	13	1	Ativa	Adimplente	22G0282328	1140003629	BRRBRACRID66	19/07/2022	19/07/2027	1000	491400	4,91E+08	Bullet	100	CDI	1,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 III	14	1	Ativa	Adimplente	22G0282290	1140003634	BRRBRACRID44	19/07/2022	19/07/2027	1000	436800	4,37E+08	Bullet	100	CDI	1,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 IV	39	1	Ativa	Adimplente	22G0282170	1140003638	BRRBRACRID66	19/07/2022	19/07/2027	1000	382200	3,82E+08	Bullet	100	CDI	1,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 IV	39	2	Ativa	Adimplente	22G0282276	1140003639	BRRBRACRIDF3	19/07/2022	19/07/2027	1000	87500	87500000	Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 IV	39	3	Ativa	Adimplente	22G0282284	1140003640	BRRBRACRIDG1	19/07/2022	19/07/2027	1000	282200	2,82E+08	Bullet	100	CDI	2,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 IV	39	4	Ativa	Adimplente	22G0282285	1140003641	BRRBRACRIDH9	19/07/2022	19/07/2027	1000	66325	66325000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,8517	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	1	Ativa	Adimplente	22G0279834	1140003642	BRRBRACRIDI7	19/07/2022	19/07/2027	1000	327600	3,28E+08	Bullet	100	CDI	1,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 II	13	2	Ativa	Adimplente	22G0282329	1140003631	BRRBRACRID74	19/07/2022	19/07/2027	1000	112500	1,13E+08	Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 II	13	3	Ativa	Adimplente	22G0282332	1140003632	BRRBRACRID82	19/07/2022	19/07/2027	1000	293400	2,93E+08	Bullet	100	CDI	2,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa	
CRI	BR12 II	13	4	Ativa	Adimplente	22G0282333	1140003633	BRRBRACRID90	19/07/2022	19/07/2027	1000	85275	85275000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,8517	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	2	Ativa	Adimplente	22G0282296	1140003635	BRRBRACRIDB2	19/07/2022	19/07/2027	1000	100000	1E+08	Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de	

																				e venda	Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	3	Ativa	Adimplente	22G0282297	1140003636	BRRBACRIDCO	19/07/2022	19/07/2027	1000	260800	2,61E+08		Bullet	100	CDI	2,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	2	Ativa	Adimplente	22G0282124	1140003643	BRRBACRIDJ5	19/07/2022	19/07/2027	1000	75000	75000000		Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	3	Ativa	Adimplente	22G0282145	1140003644	BRRBACRIDK3	19/07/2022	19/07/2027	1000	195600	1,96E+08		Bullet	100	CDI	2,15	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 V	40	4	Ativa	Adimplente	22G0282158	1140003645	BRRBACRIDI7	19/07/2022	19/07/2027	1000	56850	56850000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,8517	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	BR12 III	14	4	Ativa	Adimplente	22G0282305	1140003637	BRRBACRIDD8	19/07/2022	19/07/2027	1000	75800	75800000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,8517	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	GAFISA SOROCABA II	44	1	Ativa	Adimplente	22F1035343	1140003573		22/06/2022	26/12/2025	1000	24000	24000000	Não há	Mensal	100	CDI	5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIOCERES	32	1	Ativa	Adimplente	22F1223555	1140027884		24/06/2022	16/06/2037	1000	35000	35000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	8	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	1	Ativa	Adimplente	22F1195714	1140003541	BRRBACRICRO	24/06/2022	27/10/2031	1000	125000	1,25E+08		Mensal	100	CDI	2,92	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	2	Ativa	Adimplente	22F1195716	1140003542		24/06/2022	27/06/2034	1000	150000	1,5E+08		Mensal	100	CDI	2,92	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	3	Ativa	Adimplente	22F1195721	1140003544		24/06/2022	27/09/2029	1000	100000	1E+08		Mensal	100	CDI	1,5	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	4	Ativa	Adimplente	22F1195735	1140003546		24/06/2022	27/10/2032	1000	100000	1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	7,72	IPCA + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	5	Ativa	Adimplente	22F1195743	1140003657		24/06/2022	27/06/2034	1000	150000	1,5E+08		Mensal	100	CDI	2,75	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JHSF BV ESTATES II	33	6	Ativa	Adimplente	22F1195760	1140003548		24/06/2022	28/07/2031	1000	132000	1,32E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	1,35	IPCA + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEL III	10	1	Ativa	Adimplente	22F1025725	1140003601		24/06/2022	27/07/2033	1	35000000	35000000		Mensal	100	CDI	3,5	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEL III	10	2	Ativa	Adimplente	22F1025727	1140003602		24/06/2022	27/07/2033	1	10000000	10000000		Mensal	100	CDI	4,169	CDI + %	Debentu	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária

																				Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	BRESCO	1	469	Ativa	Adimplente	22A0226257	1140003078	BRRBRACRIAV6	07/01/2022	22/11/2022	1000	25500	25500000	Anual	Mensal	100	IPCA	6,5	IPCA + %	Locação
CRI	CASTLE	1	472	Ativa	Adimplente	22A0377996	1140003086	BRRBRACRIAW4	12/01/2022	28/12/2021	1000	57866	57866000	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,8	IPCA + %	Compromissão de compra e venda
CRI	INTER	1	464	Ativa	Adimplente	22A0883092	1140003120	BRRBRACRIB01	21/01/2022	04/02/2027	1000	60000	60000000	Não há	Mensal	100	Não há	4,5		Debitore
CRI	GLOBO	1	471	Ativa	Adimplente	22A0695877	1140003101	BRRBRACRIAL7	19/01/2022	07/01/2027	1000	340000	3,4E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,948	IPCA + %	Locação
CRI	COVEPI	1	478	Ativa	Adimplente	22B0945873	1140003195	BRRBRACRIB92	25/02/2022	27/02/2026	1000	60749	60749000	Mensal	Mensal	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação
CRA	USINA IMPACTO	25	ÚNICA	Ativa	Adimplente	CRA022002GZ	1140003179	BRRBRACRA1G6	16/02/2022	18/03/2026	1000	33000	33000000		Anual	100	CDI	7	CDI + %	Debitore
CRI	MADUREIRA	1	468	Ativa	Adimplente	21I0736589	1140003004	BRRBRACRIAN3	16/12/2021	24/12/2021	1000	100000	1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,5	IPCA + %	Locação
CRI	MADUREIRA	1	470	Ativa	Adimplente	21I0736590	1140003005	BRRBRACRIO1	16/12/2021	24/12/2026	1000	160000	1,6E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,5	IPCA + %	Locação
CRI	SENADO V	1	446	Encerrada	Adimplente	21I0728794	1140002995	BRRBRACRIAC6	20/12/2021	16/12/2022	1000	36300	36300000		Mensal	100	CDI	2,22	CDI + %	Locação
CRA	JOTABASSO	19	1	Ativa	Adimplente	CRA021005LO	1140003013		16/12/2021	18/12/2024	1000	51000	51000000		Semestral	100	CDI	3,5	CDI + %	CPR
CRA	JOTABASSO	19	2	Ativa	Adimplente	CRA021005LP	1140003014		16/12/2021	17/12/2026	1000	65000	65000000		Semestral	100	CDI	4	CDI + %	CPR
CRA	JOTABASSO	19	3	Ativa	Adimplente	CRA021005LQ	1140003015		16/12/2021	17/12/2026	1000	85000	85000000	Não há	Semestral	100	Não há	9,1896		CPR
CRA	CARAPRETA	18	ÚNICA	Ativa	Adimplente	CRA021005LY	1140003026	BRRBRACRA132	22/12/2021	21/12/2026	10000	5000	50000000		Trimestral	100	CDI	5	CDI + %	CPR
CRA	FIAGRIL	20	1	Ativa	Adimplente	CRA021005LZ	1140003027	BRRBRACRA1A9	21/12/2021	24/12/2025	10000	1500	15000000		Semestral	100	CDI	4,5	CDI + %	CDCA
CRA	FIAGRIL	20	2	Ativa	Adimplente	CRA021005M0	1140003028	BRRBRACRA1B7	21/12/2021	23/12/2026	10000	6000	60000000		Semestral	100	CDI	5	CDI + %	CDCA
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	457	Ativa	Adimplente	21I0967451	1140003056		21/12/2021	20/12/2024	1000	14300	14300000	Mensal	Mensal	100	IPCA	12,5	IPCA + %	Venda e Compra, CCB
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	458	Ativa	Adimplente	21I0967718	1140003057		21/12/2021	20/12/2024	1000	5850	58500000	Mensal	Mensal	100	IPCA	12,5	IPCA + %	Venda e Compra
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	459	Ativa	Adimplente	21I0967724	1140003058		21/12/2021	20/12/2024	1000	4600	46000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	12,5	IPCA + %	Venda e Compra
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	460	Ativa	Adimplente	21I0967725	1140003059		21/12/2021	20/12/2024	1000	8500	85000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	12,5	IPCA + %	Venda e Compra
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	461	Ativa	Adimplente	21I0967726	1140003060		21/12/2021	20/12/2024	1000	14000	14000000	Mensal	Mensal	100	IPCA	12,5	IPCA + %	Venda e Compra
CRI	PARQUE DOS PODERES	1	462	Ativa	Adimplente	21I0967727	1140003061		21/12/2021	20/12/2024	1000	5150	51500000	Mensal	Mensal	100	IPCA	12,5	IPCA + %	Venda e Compra
CRI	COSMOPOLITAN	1	430	Ativa	Adimplente	21I0354325	114000296	BRRBRACRIAD4	16/12/2021	16/12/2023	1000	175750	1,76E+0	Não há	Mensal	100	IPCA	5,2	IPCA + %	Alienação Fiduciária de

	O						1		1	6		8							Compro misso de compra e venda	Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança	
CRI	BTGLOG	1	466	Ativa	Adimplente	2110640489	1140002960	BRRBRACRIAG7	16/12/2021	16/12/2028	1000	71657	71657000	Mensal	Mensal	100	IPCA	5,9	IPCA + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MAKRO	1	422	Ativa	Adimplente	2110666509	1140002949	BRRBRACRIAE2	15/12/2021	17/12/2031	1	1,1E+08	1,1E+08	Anual	Mensal	100	IPCA	6,5	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	YUCA	1	403	Ativa	Adimplente	2110143115	1140028078	BRRBRACRIAB8	03/12/2021	17/12/2026	1000	13950	13950000	Mensal	Bullet	100	IPCA	6,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SEED III	1	456	Ativa	Adimplente	2110324425	1140002945		02/12/2021	08/04/2025	1000	28947	28947000	Não há	Mensal	100	CDI	5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	CORTEL	1	406	Ativa	Adimplente	2110146951	1140002942		09/12/2021	17/12/2031	1000	100000	1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	7	IPCA + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CORTEL	1	418	Ativa	Adimplente	2110324419	1140002943		09/12/2021	17/12/2031	1000	100000	1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	7	IPCA + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	JK FINANCIAL CENTER	1	428	Ativa	Adimplente	21K0915478	1140002925	BRRBRACRIAB5	24/11/2021	23/11/2031	1000	100000	1E+08	Mensal	Mensal	100	IPCA	6,4	IPCA + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY IV	1	455	Ativa	Adimplente	2110694148	1140002956	BRRBRACRIAK9	03/12/2021	19/04/2027	1000,003	180315	1,8E+08		Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY II	1	453	Ativa	Adimplente	2110668295	1140002954	BRRBRACRIAI3	03/12/2021	19/04/2027	1000,002	443460	4,43E+08		Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY III	1	454	Ativa	Adimplente	2110668716	1140002955	BRRBRACRIAJ1	03/12/2021	19/04/2027	1000,003	257019	2,57E+08		Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TROPHY I	1	400	Ativa	Adimplente	2110666609	1140002953	BRRBRACRIAH5	03/12/2021	19/04/2027	1000,001	403742	4,04E+08		Bullet	100	CDI	1,7	CDI + %	Compro misso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	YUCA TIETE	16	1	Ativa	Adimplente	22D1289605	1140028077		30/05/2022	17/06/2027	1000	7860	7860000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,6	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	YUCA TIETE	16	2	Ativa	Adimplente	22D1289606	1140005052		30/05/2022	17/06/2027	1000	16340	16340000	Mensal	Bullet	100	IPCA	9	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	HR KJANI	42	ÚNICA	Encerrada	Adimplente	CRA022004BM	1140003359		22/04/2022	14/04/2027	1000	28400	28400000		Anual	100	CDI	4,5	CDI + %	CPR	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HARAS LA ESTANCIA	1	499	Ativa	Adimplente	22C0978882	1140003277	BRRBRACRIBE0	24/03/2022	27/03/2025	1000	14040	14040000	Não há	Bullet	100	CDI	3	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HARAS LA ESTANCIA	1	501	Ativa	Adimplente	22C0978890	1140003284	BRRBRACRIBF7	24/03/2022	27/03/2025	1000	1560	1560000	Não há	Bullet	100	CDI	3	CDI + %	Debentu re	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRA	SIM DISTRIBUIDORA	28	ÚNICA	Ativa	Adimplente	CRA022002XU	1140003243		23/03/2022	20/03/2025	1000	150000	1,5E+08	Trimestral	100	CDI	4,5	CDI + %	Nota Comercial	Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
CRI	AXS ENERGIA	1	484	Ativa	Adimplente	22C0987445	1140003270	BRRBRACRIBG5	25/03/2022	03/03/2023	1000	73000	73000000	Não há	Mensal	100	IPCA	9,25	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CAL	1	492	Ativa	Adimplente	22C0951176	1140003295	BRRBRACRIBB6	23/03/2022	16/03/2026	1000	50000	50000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,15	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CAL	1	496	Ativa	Adimplente	22C0951172	1140003294	BRRBRACRIBC4	23/03/2022	16/03/2026	1000	10000	10000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	8,15	IPCA + %	Nota Comercial	
CRA	AGROGALAXY	37	1	Ativa	Adimplente	CRA0220033A	1140003287		25/03/2022	25/03/2026	1000	24000	24000000		Semestral	100	CDI	5,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	AGROGALAXY	37	2	Ativa	Adimplente	CRA0220033B	1140003314		25/03/2022	25/03/2026	1000	24000	24000000		Semestral	100	CDI	5,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	ORIGO	1	465	Ativa	Adimplente	22C1012859	1140028546	BRRBRACRIBD2	31/03/2022	04/03/2027	1000	75000	75000000	Anual	Mensal	100	IPCA	10,714	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	436	Encerrada	Resgatado	22C1240815	1140004650		25/03/2022	27/03/2026	1000	6000	60000000	Não há	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	502	Encerrada	Adimplente	22C1240828	1140003579		25/03/2022	27/03/2026	1000	5000	50000000	Não há	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	503	Encerrada	Adimplente	22C1240832	1140003581		25/03/2022	27/03/2026	1000	5000	50000000	Não há	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	EVIDENCE	1	504	Encerrada	Adimplente	22C1240836	1140003582		25/03/2022	27/03/2026	1000	7700	77000000	Não há	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	FERRARA	1	498	Encerrada	Adimplente	22C1240846	1140003399		25/03/2022	27/03/2026	1000	6000	60000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	FERRARA	1	505	Encerrada	Adimplente	22C1240849	1140003420		25/03/2022	27/03/2026	1000	6000	60000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	FERRARA	1	506	Encerrada	Adimplente	22C1240851	1140003421		25/03/2022	27/03/2026	1000	6000	60000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	FERRARA	1	507	Encerrada	Adimplente	22C1240854	1140003422		25/03/2022	27/03/2026	1000	8200	82000000	Mensal	Bullet	100	IPCA	12	IPCA + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	GRA	35	1	Ativa	Adimplente	CRA0220033F	1140003312		24/03/2022	25/03/2026	1000	24000	24000000		Bullet	100	CDI	5	CDI + %	CPR	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	GRA	35	2	Ativa	Adimplente	CRA0220033G	1140003313		24/03/2022	25/03/2026	1000	16000	16000000		Bullet	100	CDI	5	CDI + %	CPR	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	DORI	31	ÚNICA	Ativa	Adimplente	CRA0220033E9	1140003330	BRRBRACRA1T9	05/04/2022	15/04/2027	1000	200000	2E+08	Mensal	Bullet	100	IPCA	6,2	IPCA + %	Debiture	
CRI	HAVAN	1	463	Ativa	Adimplente	22C1235206	1140003300	BRRBRACRIB19	23/04/2022	27/04/2027	1000	548862	5,49E+08		Bullet	100	CDI	1,5	CDI + %	Debiture	
CRI	SDIL	1	510	Encerrada	Resgatado	22D0377237	1140003354		05/04/2022	20/04/2025	1000	45000	45000000	Não há	Bullet	100	Não há	2		BTS	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	SDIL	1	511	Ativa	Adimplente	22D0376329	1140003410	BRRBRACRIBK7	05/04/2022	20/10/2024	1000	115000	1,15E+08	Não há	Mensal	100	IPCA	7,12	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	LEITISSIMO	101	ÚNICA	Ativa	Adimplente	CRA02300K2A	1140005536		09/09/2023	17/08/2029	1000	40000	40000000	Não há	Mensal	100	Não há	5		CPR	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de CPR
CRI	IGUATEMI	189	1	Ativa	Adimplente	23J0019601	1140027372	BRRBRACRIGJ8	15/10/2023	16/10/2028	1000	177072	1,77E+08	Não há	Bullet	100	CDI	0,55	CDI + %	Debiture	

CRI	IGUATEMI	189	2	Ativa	Adimplente	23J0019602	1140027373	BRRBRACRIJ8	15/10/2023	16/10/2028	1000	243380	2,43E+08	Não há	Bullet	105	CDI	105,00% CDI	Debenture	
CRI	IGUATEMI	189	3	Ativa	Adimplente	23J0019603	1140027374	BRRBRACRIJ8	15/10/2023	15/10/2030	1000	24380	24380000	Não há	Anual	100	CDI	0,6 CDI + %	Debenture	
CRI	IGUATEMI	189	4	Ativa	Adimplente	23J0019604	1140027375	BRRBRACRIJ8	15/10/2023	15/10/2030	1000	55022	55022000	Não há	Anual	106	CDI	106,00% CDI	Debenture	
CRI	JFL LIVING	174	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23I1696564	1140027454	BRRBRACRIJ9	19/09/2023	24/09/2035	1000,001	102672	1,03E+08	Anual	Outros	100	IPCA	7,5 IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	NK	205	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23I1740395	1140027241	BRRBRACRIJY1	18/09/2023	27/09/2027	1000	120000	1,2E+08	Não há	Bullet	100	CDI	2,25 CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	RCF CERRADO	77	1	Encerrada	Adimplente	CRA0220033C		BRRBRACRA15	20/09/2023	01/05/2024	1000	12620	12620000	Não há	Bullet	100	Não há	8,75	CPR	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	RCF CERRADO	77	2	Encerrada	Resgatado	CRA02300LLT			20/09/2023	01/05/2024	1000	12620	12620000	Não há	Bullet	100	Não há	8,85		
CRA	RCF CERRADO	77	3	Encerrada	Adimplente				20/09/2023	08/05/2024	1000	11000	11000000	Não há	Bullet	100	Não há	8,75	CPR	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	RCF CERRADO	77	4	Ativa	Adimplente				20/09/2023	30/10/2026	1000	11000	11000000	Não há	Bullet	100	Não há	2	CPR	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	BEL	109	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	CRA02300MDL	1140027378		29/09/2023	30/11/2027	1000	25000	25000000	Anual	Outros	100	CDI	7,4582 CDI + %	CPR	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	BEL	108	1	Ativa	Adimplente	CRA02300M81	1140027379		29/09/2023	29/05/2026	1000	50000	50000000	Não há	Outros	100	CDI	5 CDI + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	BEL	108	2	Ativa	Adimplente	CRA02300M82	1140027380		29/09/2023	31/05/2027	1000	25000	25000000	Não há	Outros	100	CDI	6 CDI + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BRESCO	210	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23J2077851	1140027564	BRRBRACRIK34	30/10/2023	08/06/2027	1000	94000	94000000	Anual	Bullet	100	CDI	1 CDI + %	Compromissão de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	EMERGENT COLD	220	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23J2233201	1140027593	BRRBRACRIK75	31/10/2023	06/01/2026	1000	31545	31545000	Anual	Anual	100	CDI	2,8 CDI + %	Compromissão de compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TARJAB	206	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23K1697617	1140027639	BRRBRACRIK00	09/11/2023	28/10/2026	1000	30000	30000000	Não há	Bullet	100	CDI	5,5 CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	JSTX	152	1	Ativa	Adimplente	24A1828538	1140027958	BRRBRACRIM24	12/01/2024	03/12/2038	1000	87750	8775000	Não há	Mensal	100	IPCA	3,25	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BPGM	246	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	24A2297292	1140028054	BRRBRACRIM81	18/01/2024	20/01/2028	1000	67100	6710000	Anual	Bullet	100	CDI	1,5	CDI + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CLAVE	252	1	Ativa	Adimplente	24A2488891	1140028052	BRRBRACRIM99	30/01/2024	17/02/2027	1000	11142	1114200	Anual	Mensal	100	INCC-DI	10	INCC-DI + %	Compra e venda	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	CLAVE	252	2	Ativa	Adimplente	24A2516700	1140028053	BRRBRACRIMA5	30/01/2024	17/02/2027	1000	16787	1678700	Anual	Mensal	100	IPCA	10	IPCA + %	Compra e venda	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	DIALOGO VI	212	1	Ativa	Adimplente	23J1829727	1140027533		25/10/2023	10/05/2032	1000	63800	6380000	Anual	Mensal	100	IPCA	7	IPCA + %	Compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	DIALOGO VI	212	2	Ativa	Adimplente	23J1829122	1140027535	BRRBRACRICK5	25/10/2023	10/05/2035	1000	95700	9570000	Anual	Mensal	100	IPCA	7	IPCA + %	Compra e venda	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	CONSIGNADO TECHFIN	4	1	Ativa	Adimplente				29/01/2024	29/01/2024	1000	10000	1000000	Não há	Outros	100	CDI			CCB	
CRI	JFE	201	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	23L1952070	1140027904	BRRBRACRILM2	13/12/2023	14/12/2027	1000	162000	1,62E+08	Não há	Bullet	100	CDI	20,417	CDI + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ALLOS	262	1	Ativa	Adimplente	24D0006601	1140028364	BRRBRACRIMN8	15/04/2024	16/04/2029	1000	1	1000	Anual	Bullet	100	CDI	0,55	CDI + %	Debenture	
CRI	ALLOS	262	2	Ativa	Adimplente	24D0006602	1140028365	BRRBRACRIMO6	15/04/2024	16/04/2029	1000	1	1000	Anual	Outros	105	CDI	0	105,00% CDI	Debenture	
CRI	ALLOS	262	3	Ativa	Adimplente	24D0006603	1140028366	BRRBRACRIMP3	15/04/2024	15/04/2031	1000	1	1000	Anual	Outros	100	CDI	0,6	CDI + %	Debenture	
CRA	ENOVA FOODS	132	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	CRA0240038Q	1140028307	BRRBRACRA587	20/03/2024	22/03/2029	1000	40000	4000000	Anual	Mensal	100	CDI	8	CDI + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HSI HILTON	263	1	Ativa	Adimplente	24C1886292	1140028295	BRRBRACRIN07	19/03/2024	27/03/2029	1000	100000	1E+08	Anual	Mensal	100	Não há		2	Compra e venda	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HSI HILTON	263	2	Ativa	Adimplente	24C1886299	1140028296	BRRBRACRIN15	19/03/2024	27/03/2034	1000	100000	1E+08	Anual	Mensal	100	CDI	2	CDI + %	Compra e venda	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HSI HILTON	263	3	Ativa	Adimplente	24C1886306	1140028297	BRRBRACRIN23	19/03/2024	27/03/2034	1000	100000	1E+08	Anual	Mensal	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Compra e venda, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	DOM PEDRO	261	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	24C1980305	1140028304	BRRBRADBS0J9	20/03/2024	24/03/2027	1000	40000	4000000	Anual	Bullet	100	CDI	4,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ROVARIS	135	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	CRA024003K1	1140028264	BRRBRACRIN98	21/03/2024	29/03/2028	1000	28000	2800000	Não há	Semestral	100	Não há	14,5		CPR	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	SALTA	272	1	Ativa	Adimplente	24C2078200	1140028381	BRRBRADBSOG5	15/03/2024	15/03/2029	1000	500000	5E+08	Anual	Outros	100	IPCA	1,1	IPCA + %	Debenture	
CRI	SALTA	272	2	Ativa	Adimplente	24C2078354	1140028382	BRRBRADBSOH3	15/03/2024	15/03/2029	1000	500000	5E+08	Anual	Outros	100	IPCA	1,1	IPCA + %	Debenture	

																				re	
CRI	SALTA	272	3	Ativa	Adimplente	24C2078604	114002838 3	BRRBRADB501	15/03/202 4	17/03/203 1	1000	500000	5E+08	Anual	Outros	100	IPCA	7,0611	IPCA + %	Debentu re	
CRI	PILAR LARANJEIRAS	277	ÚNIC A	Ativa	Adimplente	24G1458428	114002875 3	BRRBRACRIOV7	06/07/202 4	26/06/202 8	1000	570000	5700000 0	Não há	Bullet	100	CDI	5	CDI + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JJA8M-F4VHC-JZC7Q-4RQL6

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Israel Ramos Santos (CPF ***.775.996-**)

Thiago Storoli Lucas (CPF ***.335.718-**)

VITORIA GUIMARAES HAVIR (CPF ***.470.118-**)

Walter Pellecchia Neto (CPF ***.551.168-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/JJA8M-F4VHC-JZC7Q-4RQL6>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>